

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 về việc phê duyệt Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Quyết định số 548/QĐ-SNNMT ngày 13/5/2026 về việc giao nhiệm vụ xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh cho Trung tâm Kỹ thuật địa chính và Điều tra nông nghiệp. Trên cơ sở kết quả điều tra khảo sát, dự thảo phương án giá đất; ý kiến góp ý của các địa phương, Trung tâm Kỹ thuật địa chính và Điều tra nông nghiệp tổng hợp, báo cáo kết quả điều tra, đánh giá, xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 của tỉnh Hà Tĩnh như sau:

I. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ TĨNH

1. Khái quát về điều kiện tự nhiên

Hà Tĩnh là tỉnh thuộc vùng Duyên hải Bắc Trung Bộ, có tọa độ địa lý từ 17°53'50" đến 18°45'40" vĩ độ Bắc và 105°05'50" đến 106°30'20" kinh độ Đông.

Ranh giới hành chính của tỉnh: Phía Bắc giáp tỉnh Nghệ An (phân cách bởi sông Lam), phía Nam giáp tỉnh Quảng Trị (phân cách bởi dãy núi đèo Ngang), phía Đông giáp biển Đông, phía Tây giáp với nước Cộng hoà dân chủ nhân dân Lào. Tổng diện tích tự nhiên 599.444,98 ha (trong đó: Đất nông nghiệp 496.575,65 ha, đất phi nông nghiệp 90.509,31 ha, đất chưa sử dụng 12.360,02 ha).

Địa hình đồi núi chiếm gần 80% diện tích tự nhiên, đồng bằng có diện tích nhỏ, bị chia cắt bởi các dãy núi, sông suối. Hà Tĩnh có gần 137 km bờ biển, trong đó có nhiều bãi biển đẹp có thể phát triển thành các khu du lịch biển. Cụm cảng nước sâu Vũng Áng và một số cửa sông lớn có thể hình thành các cảng

biển, cảng nội địa quy mô lớn, cơ sở để phát triển ngành vận tải thủy và logistic.

Về khí hậu, Hà Tĩnh nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa với đặc trưng của khí hậu miền Bắc có mùa đông lạnh. Với ảnh hưởng của gió phơn tây nam nên mùa hè ở Hà Tĩnh nóng và khô hạn, chênh lệch nhiệt độ trung bình giữa mùa đông và mùa hè khá lớn. Ngoài ra, Hà Tĩnh là vùng hứng chịu nhiều thiên tai như bão và lũ. Với đặc điểm địa hình và khí hậu trên, Hà Tĩnh không có lợi thế để phát triển nông nghiệp. Tuy nhiên, với vị trí nằm trên trục giao thông Bắc Nam cả về đường bộ và đường sắt cùng với lợi thế về bờ biển dài với nhiều bãi tắm và có cảng biển sâu, Hà Tĩnh khá lợi thế để phát triển công nghiệp và dịch vụ thương mại.

2. Khái quát về kinh tế - xã hội.

Sau khi thực hiện sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, tỉnh Hà Tĩnh có tổng số 69 xã, phường (gồm 60 xã và 9 phường).

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) năm 2025 ước tăng 8,78% so với năm trước, xếp thứ 10 toàn quốc và thứ 01/5 khu vực Bắc Trung Bộ; quy mô nền kinh tế năm 2025 đạt 120.811 tỷ đồng. Trong mức tăng trưởng chung toàn tỉnh, khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản ước giảm 1,29%, đóng góp 13,38%; khu vực công nghiệp và xây dựng ước tăng 12,73%, đóng góp 40,41%; khu vực dịch vụ ước tăng 8,02% đóng góp 37,37% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm ước tăng 6,49%, đóng góp 8,84% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm. Các dự án công nghiệp trọng điểm được đảm bảo tiến độ, trong khi lĩnh vực du lịch - dịch vụ khởi sắc với nhiều hoạt động quảng bá và giải trí sôi nổi. Công tác giải ngân vốn đầu tư công và triển khai các dự án hạ tầng đô thị, giao thông chiến lược cũng được đẩy mạnh; sự phục hồi mạnh mẽ của ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và sức tiêu dùng nội địa. Các lĩnh vực quan trọng khác như du lịch, logistics và bất động sản cũng cho thấy dấu hiệu phục hồi rõ nét.

Về sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh chịu tác động lớn từ diễn biến thời tiết khắc nghiệt và tình hình dịch bệnh phức tạp, trong trồng trọt, các vụ Đông Xuân và Hè Thu gặp nhiều bất lợi làm giảm năng suất nhiều loại cây trồng chủ lực; ở lĩnh vực chăn nuôi, dịch tả lợn châu Phi vẫn tiềm ẩn rủi ro và phát sinh tại một số địa phương, cùng với chi phí thức ăn và phòng, chống dịch duy trì ở mức cao đã gây khó khăn cho việc tái đàn và ổn định sản xuất. Trong khi đó, lĩnh vực lâm nghiệp và thủy sản vẫn giữ được xu hướng phát triển khả quan, sản lượng đạt và vượt kế hoạch năm.

Về ngành công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh tiếp tục phát huy hiệu quả các lợi thế tăng trưởng; Nhà máy ô tô VinFast tại Hà Tĩnh đã đi vào hoạt động sản xuất,

kinh doanh đúng tiến độ, cơ bản hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch đề ra trong năm. Cùng với đó, Nhà máy sản xuất Cell Pin, Pack Pin nhanh chóng vận hành ổn định, sản lượng sản xuất đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường. Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng II đã hòa lưới điện thương mại tổ máy số 1 từ tháng 7/2025 và triển khai chạy thử tổ máy số 2, từng bước vận hành thương mại cả 2 tổ máy. Các dự án đầu tư hạ tầng KCN tại KKT Vũng Áng được tháo gỡ về mặt pháp lý, tạo điều kiện để các nhà đầu tư thứ cấp vào đây.

Về ngành thương mại, dịch vụ trên địa bàn tỉnh tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, đóng góp tích cực vào phát triển kinh tế - xã hội. Nguồn cung các mặt hàng thiết yếu được bảo đảm, giá cả cơ bản ổn định đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất và tiêu dùng của nhân dân. Nhóm ngành dịch vụ lưu trú, ăn uống và du lịch lữ hành ghi nhận kết quả khả quan, nhiều sự kiện, lễ hội được tổ chức và hạ tầng du lịch ngày càng được đầu tư hoàn thiện, thu hút lượng lớn du khách. Nhóm dịch vụ khác tiếp tục tăng trưởng, thể hiện vai trò góp phần nâng cao giá trị của khu vực dịch vụ trong cơ cấu kinh tế của tỉnh nhà.

Về hoạt động vận tải và kho bãi trên địa bàn tỉnh cơ bản đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Chất lượng phương tiện vận chuyển hành khách và hàng hóa không ngừng được cải thiện, nhiều xe mới, chất lượng cao được đưa vào khai thác, dịch vụ vận tải được nâng cao rõ rệt. Vận tải hàng hóa được thực hiện kịp thời, đảm bảo uy tín với giá cả hợp lý, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng, góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tính đến hết ngày 30/12/2025 đạt 21.250 tỷ đồng, vượt 19,38% so với dự toán và tăng 17,37% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, thu nội địa đạt 14.449 tỷ đồng, tăng 40,71% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng chi ngân sách nhà nước tính đến hết ngày 30/12/2025 đạt 30.985 tỷ đồng, tăng 19,06% so với cùng kỳ năm trước. Trong cơ cấu nguồn chi thì chi đầu tư phát triển đạt 11.224 tỷ đồng, chiếm 36,22%, tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước. Chi thường xuyên đạt 19.746 tỷ đồng, chiếm 63,73% tổng chi, tăng 26,60% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, một số khoản chi tác động lớn vào tăng trưởng kinh tế như: Chi sự nghiệp giáo dục đào tạo dạy nghề đạt 5.864 tỷ đồng, tăng 14,67% so với cùng kỳ năm trước; Chi sự nghiệp y tế, dân số kế hoạch hóa gia đình đạt 1.433 tỷ đồng, tăng 11,45%; chi quản lý hành chính, Đảng, đoàn thể đạt 6.078 tỷ đồng, tăng 67,61% so với cùng kỳ năm 2024. Nhìn chung hoạt động chi ngân sách ưu tiên cho các nhiệm vụ trọng tâm, trọng điểm, cấp bách gắn với việc thực hiện các mục tiêu, phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Công tác quản lý tài nguyên, khoáng sản, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm được tập trung chỉ đạo quyết liệt. Công tác bảo vệ môi trường, thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn

sinh hoạt được tăng cường, tỷ lệ chất thải rắn được phân loại, thu gom, xử lý đạt 95%. Quản lý, khai thác tài nguyên nước, rừng, biển được chú trọng hơn, gắn với bảo tồn đa dạng sinh học và phát triển kinh tế biển bền vững. Công tác đo đạc, cấp giấy CNQSD đất, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai đang được tập trung triển khai; Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo; công tác cải cách nền hành chính, quan hệ đối ngoại, xúc tiến đầu tư được tăng cường, đảm bảo môi trường đầu tư phát triển, phát huy lợi thế so sánh về vị trí địa lý của tỉnh.

Từ các đặc điểm điều kiện tự nhiên, Hà Tĩnh xác định phát triển công nghiệp, dịch vụ là chủ đạo và trong thời gian qua, tỉnh cơ bản đã đạt mục tiêu chuyển dịch cơ cấu kinh tế này. Việc dịch chuyển khá nhanh nền kinh tế từ nông nghiệp là chủ đạo sang công nghiệp và dịch vụ đã có tác động lớn đến giá đất, kinh tế phát triển đã kéo theo giá đất tăng, đặc biệt là sự biến động lớn tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, dịch vụ; thường có các cơn “sốt đất” cục bộ gắn với các khu vực quy hoạch mới về công nghiệp, đô thị, dịch vụ hoặc ven các trục giao thông mới được đầu tư. Do vậy, nhằm đồng bộ chính sách tài chính về đất đai, góp phần tháo gỡ các vướng mắc trong công tác xác định giá đất của các dự án đầu tư, phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, việc xây dựng các hệ số điều chỉnh giá đất theo tinh thần của 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai là hết sức cần thiết.

II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH VÀ TÌNH HÌNH KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Công tác chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện Bảng giá đất năm 2026

Ngày 10/12/2025, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND về việc quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Sau khi Bảng giá đất có hiệu lực thi hành được đăng tải trên trang thông tin điện tử tỉnh và thông báo rộng rãi trên các phương tiện truyền thông của tỉnh (Báo và phát thanh, truyền hình Hà Tĩnh,...), trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường và được tổ chức tuyên truyền rộng rãi đến tận cơ sở.

2. Kết quả thực hiện Bảng giá đất năm 2026 và sự cần thiết phải xây dựng hệ số điều chỉnh

Bảng giá đất năm 2026 được HĐND tỉnh ban hành tại Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (gọi tắt là Bảng giá đất năm 2026). Quá trình thực hiện, Bảng giá đất đã cơ bản đáp ứng yêu cầu phục vụ công tác quản

lý nhà nước về đất đai, góp phần phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai thì hệ số điều chỉnh giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất...; đồng thời tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “*Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai*”.

Do đó, để đảm bảo đủ căn cứ pháp lý, đồng bộ chính sách, góp phần tháo gỡ vướng mắc trong công tác định giá đất, đẩy nhanh thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất, phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất để phục vụ các mục đích trên địa bàn tỉnh là cần thiết.

3. Căn cứ pháp lý thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Nghị quyết số .../2026/NQ-HĐND ngàytháng... năm 2026 của Hội

đồng nhân dân tỉnh quy định mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 548/QĐ-SNNMT ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh.

4. Tên gọi, mục đích, nguyên tắc, phạm vi, đối tượng áp dụng

4.1. Tên gọi: *Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.*

4.2. Mục đích

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

4.3. Nguyên tắc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- Phương pháp định giá đất để xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, xác định hệ số điều chỉnh giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

4.4. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

4.5. Đối tượng áp dụng

a) Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

5. Nội dung, phạm vi, quy mô, địa điểm và phương pháp thực hiện

5.1. Nội dung

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 áp dụng đối với các loại đất trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh trên địa bàn toàn tỉnh.

5.2. Phạm vi, quy mô, địa điểm thực hiện: Trên địa bàn 69 xã, phường thuộc tỉnh Hà Tĩnh

6. Cách tiếp cận, trình tự và các bước thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

6.1. Cách tiếp cận:

- Tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.”

- Tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT.

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước;

e) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Diện tích đất thu hồi;

b) Thời hạn sử dụng đất;

c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.”

- Đồng thời tại Khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.”.

6.2. Trình tự và các bước thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Căn cứ theo mục III.2 Phụ lục một số quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của Nghị định 49/2026-NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

a) Trình tự, thủ tục chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

a1) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện.

Quyết định phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải có các nội dung về kế hoạch tổ chức thực hiện, thời điểm thu thập thông tin, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp thực hiện và các nội dung khác;

a2) Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Thu thập thông tin để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

b1) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian từ 8/2025 đến thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b2) Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Riêng thông tin để phục vụ xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch có thể lấy với thời hạn dài hơn vì hệ số này không phụ thuộc vào thời điểm điều tra.

b3) Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có);

b4) Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án;

b5) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm này thực hiện theo Mẫu số 30 và Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

c) Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

d1) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử;

d2) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);

d3) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý,

hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

d4) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương; việc tuân thủ quy định lựa chọn thông tin quy định tại điểm b khoản này.

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

h) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

6.3. Các bước thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

- Công tác chuẩn bị.

- Điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường phục vụ việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất toàn tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Xây dựng dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử

của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử.

- Hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; Tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất; Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- In, sao, lưu trữ, phát hành hệ số điều chỉnh giá đất.

7. Phương pháp thực hiện

Thực hiện theo trình tự, nội dung quy định tại Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 15/8/2026 của Chính phủ, cụ thể:

7.1. Cấu trúc hệ số điều chỉnh giá đất

Theo khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, hệ số điều chỉnh giá đất K bao gồm 03 hệ số thành phần:

(1) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường K_{tt} ;

(2) Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch K_{qh} ;

(3) Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác K_{kh} .

Hệ số điều chỉnh (gộp) $K = K_{tt} \times K_{qh} \times K_{kh}$.

7.2. Căn cứ và trình tự xác định:

Theo khoản 2 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và khoản 2 mục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, việc xác định hệ số K dựa trên:

a) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;

b) Các phương pháp định giá đất quy định tại điểm a, b, c khoản 5 và điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 4, 5, 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

c) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch xây dựng, đô thị, nông thôn;

d) Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai của địa phương.

7.3. Nguồn dữ liệu sử dụng:

Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; thông tin từ sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; kết quả điều tra, khảo sát thực tế phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường.

7.4. Phương pháp định giá đất áp dụng:

- Ưu tiên áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập để xác định giá đất thị trường làm cơ sở tính K_{tt} theo khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

- Đối với loại đất không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, thu nhập, thẳng dư thì xem xét, kế thừa Bảng giá đất hiện hành, tham khảo mức giá đất của các tỉnh trong khu vực và lấy ý kiến chuyên gia;

- Sử dụng phương pháp chuyên gia thông qua hội thảo, lấy ý kiến các nhà quản lý, cán bộ từ tỉnh đến thôn, tổ dân phố để hoàn thiện hệ số K_{tt} , K_{qh} và K_{kh} .

8. Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường

8.1. Tổng hợp số lượng phiếu điều tra

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường thực hiện điều tra giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá thực tế trên thị trường (đối với đất ở), điều tra các thông tin về thu nhập (đối với đất nông nghiệp). Tổng số phiếu đã điều tra được 19.685 phiếu, trong đó 4.143 phiếu đất ở tại đô thị, 13.868 phiếu đất ở tại nông thôn, 1.674 phiếu đất nông nghiệp tại 69 xã, phường.

Biểu 1. Thống kê số lượng phiếu điều tra theo đơn vị hành chính

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng điểm điều tra (xã, phường, thị trấn)	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Phiếu điều tra			
				Đất nông nghiệp	Đất ở nông thôn	Đất ở đô thị	Tổng
1	Phường Thành Sen	1	460	24		978	1002
2	Phường Trần Phú	1	172	27		593	620
3	Phường Hà Huy Tập	1	155	24		417	441
4	Xã Thạch Lạc	1	64	24	251		275
5	Xã Đồng Tiến	1	73	24	179		203
6	Xã Thạch Khê	1	55	27	226		253
7	Xã Cẩm Bình	1	352	24	798		822
8	Phường Sông Trí	1	251	24		619	643
9	Phường Hải Ninh	1	97	27		279	306
10	Phường Hoàn Sơn	1	112	24		316	340
11	Phường Vũng Áng	1	90	24		267	291
12	Phường Bắc Hồng Lĩnh	1	126	24		309	333
13	Phường Nam Hồng Lĩnh	1	148	24		365	389
14	Xã Kỳ Xuân	1	67	24	296		320

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng điểm điều tra (xã, phường, thị trấn)	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Phiếu điều tra			
				Đất nông nghiệp	Đất ở nông thôn	Đất ở đô thị	Tổng
15	Xã Kỳ Anh	1	117	24	421		445
16	Xã Kỳ Hoa	1	80	24	293		317
17	Xã Kỳ Văn	1	71	24	175		199
18	Xã Kỳ Khang	1	85	24	342		366
19	Xã Kỳ Lạc	1	66	24	114		138
20	Xã Kỳ Thượng	1	41	24	77		101
21	Xã Cẩm Xuyên	1	222	24	609		633
22	Xã Thiên Cẩm	1	101	27	317		344
23	Xã Cẩm Duệ	1	43	24	111		135
24	Xã Cẩm Hưng	1	71	24	177		201
25	Xã Cẩm Lạc	1	62	24	163		187
26	Xã Cẩm Trung	1	56	27	167		194
27	Xã Yên Hòa	1	51	24	168		192
28	Xã Thạch Hà	1	156	24	363		387
29	Xã Toàn Lưu	1	62	24	182		206
30	Xã Việt Xuyên	1	72	24	196		220
31	Xã Đông Kinh	1	71	24	116		140
32	Xã Thạch Xuân	1	95	24	235		259
33	Xã Lộc Hà	1	119	24	242		266
34	Xã Hồng Lộc	1	23	24	57		81
35	Xã Mai Phụ	1	121	27	275		302
36	Xã Can Lộc	1	98	24	286		310
37	Xã Tùng Lộc	1	29	24	96		120
38	Xã Gia Hanh	1	83	24	198		222
39	Xã Trường Lưu	1	61	24	147		171
40	Xã Xuân Lộc	1	64	24	185		209
41	Xã Đồng Lộc	1	71	24	178		202
42	Xã Tiên Điền	1	253	24	692		716
43	Xã Nghi Xuân	1	227	24	580		604
44	Xã Cổ Đạm	1	96	24	287		311

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng điểm điều tra (xã, phường, thị trấn)	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Phiếu điều tra			
				Đất nông nghiệp	Đất ở nông thôn	Đất ở đô thị	Tổng
45	Xã Đan Hải	1	98	24	257		281
46	Xã Đức Thọ	1	202	24	338		362
47	Xã Đức Đồng	1	68	24	224		248
48	Xã Đức Quang	1	123	24	248		272
49	Xã Đức Thịnh	1	110	24	155		179
50	Xã Đức Minh	1	102	24	160		184
51	Xã Hương Sơn	1	392	24	637		661
52	Xã Sơn Tây	1	69	24	258		282
53	Xã Tứ Mỹ	1	126	24	205		229
54	Xã Sơn Giang	1	82	24	229		253
55	Xã Sơn Tiến	1	76	24	115		139
56	Xã Sơn Hồng	1	31	24	107		131
57	Xã Kim Hoa	1	71	24	116		140
58	Xã Sơn Kim 1	1	44	24	78		102
59	Xã Sơn Kim 2	1	32	24	88		112
60	Xã Vũ Quang	1	84	24	116		140
61	Xã Mai Hoa	1	44	24	50		74
62	Xã Thượng Đức	1	38	24	75		99
63	Xã Hương Khê	1	137	24	321		345
64	Xã Hương Phố	1	35	24	151		175
65	Xã Hương Đô	1	47	24	220		244
66	Xã Hà Linh	1	31	24	81		105
67	Xã Hương Bình	1	49	24	189		213
68	Xã Phúc Trạch	1	54	24	137		161
69	Xã Hương Xuân	1	40	24	114		138
Tổng số		69	7174	1674	13868	4143	19685

Kết quả điều tra cho thấy hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường diễn ra tập trung ở các khu vực ven các đường giao thông chính, các địa

bàn có dân cư tập trung hoặc nơi có quy hoạch phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, dịch vụ thương mại hoặc hạ tầng mới được nâng cấp.

8.2. Tổng hợp kết quả điều tra khảo sát giá đất thị trường

8.2.1. Đất nông nghiệp

Qua tính toán phân tích kết quả điều tra khảo sát thực tế 1.674 phiếu đất nông nghiệp theo phương pháp thu nhập cho thấy:

a) Đối với đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác): Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá đất trong bảng giá đất năm 2026 (tăng từ 0% - 1%).

(Chi tiết tại Phụ lục 02, 03, 04, 05 kèm theo)

b) Đối với đất trồng cây lâu năm: Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá đất trong bảng giá đất năm 2026 (tăng từ 0% - 1%).

(Chi tiết tại Phụ lục 06, 07, 08, 09 kèm theo)

c) Đối với đất rừng sản xuất: Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá đất trong bảng giá đất năm 2026 (tăng từ 0% - 1%).

(Chi tiết tại Phụ lục 10, 11, 12, 13 kèm theo)

d) Đối với đất nuôi trồng thủy sản: Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá đất trong bảng giá đất năm 2026 (tăng từ 0% - 1%).

(Chi tiết tại Phụ lục 14, 15, 16, 17 kèm theo)

đ) Đối với đất làm muối: Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá đất trong bảng giá đất năm 2026 (tăng từ 0% - 1%).

(Chi tiết tại Phụ lục 18, 19, 20, 21 kèm theo)

8.2.2. Đất phi nông nghiệp

a. Đất ở tại đô thị

Kết quả điều tra phiếu đất ở tại địa bàn 09 đơn vị xã, phường so sánh với Bảng giá đất năm 2020 có 4.143 phiếu điều tra.

(Chi tiết tại Phụ lục 22, 23 kèm theo)

b. Đất ở tại nông thôn

Kết quả điều tra phiếu đất ở tại địa bàn 60 đơn vị cấp xã so sánh với Bảng

giá đất năm 2020 có 13.868 phiếu điều tra.

(Chi tiết tại Phụ lục 24, 25 kèm theo)

Nguyên nhân giá đất điều tra thị trường một số khu vực, tuyến đường, đoạn đường có tăng so với bảng giá đất năm 2026, chủ yếu do:

- Sự phát triển hạ tầng, công nghiệp và đô thị: Việc triển khai các dự án giao thông trọng điểm (như các tuyến đường trục chính trong Khu kinh tế Vũng Áng; một số tuyến tại vùng Trung tâm tỉnh lỵ...); một số dự án khu công nghiệp và khu đô thị được triển khai gần đây (đặc biệt là các dự án tại Khu kinh tế Vũng Áng) đã kéo theo sự tăng giá của đất ở, đất thương mại dịch vụ do nhu cầu về nhà ở và dịch vụ tăng lên. Việc này thể hiện khá rõ của việc tăng giá đất ở tại các phường Vũng Áng, Hoành Sơn và Kỳ Ninh (thuộc KKT Vũng Áng) trong thời gian qua.

- Hoạt động đầu tư và đầu cơ: Tại một số khu vực vừa có thông tin quy hoạch, tình trạng môi giới và nhà đầu tư tập trung đông, tạo ra các giao dịch với tần suất cao, đẩy giá lên cao hơn so với giá trị thực nhằm thu lợi từ tâm lý đám đông. Nhiều nhà đầu tư mua gom đất tại các vùng lân cận khu công nghiệp, đô thị, du lịch trước khi hạ tầng được hình thành, khiến giá đất tăng cao trước khi có sự thay đổi thực tế về tiện ích.

III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP HOẶC CHƯA PHÙ HỢP CỦA GIÁ ĐẤT TRONG DỰ THẢO HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT SO VỚI KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT

Giá đất trong dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh phù hợp với kết quả điều tra giá đất thị trường, bảo đảm đúng quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Cụ thể:

a) Về mức độ tiệm cận giá thị trường: Giá đất sau khi nhân với hệ số điều chỉnh giá đất dự thảo năm 2026 tiệm cận với giá đất thị trường bình quân tại thời điểm điều tra, phù hợp với nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP về việc giá đất phải tiệm cận giá thị trường trong điều kiện bình thường.

b) Về tính kế thừa và ổn định: Dự thảo hệ số K bảo đảm tính kế thừa Bảng giá đất hiện hành, mức điều chỉnh bình quân toàn tỉnh tăng 0 -15% so với Bảng giá đất ban hành tại Nghị quyết số 176/2025/NQQ-HĐND ngày 10/12/2025, không gây biến động đột biến, phù hợp với thực tế thị trường chuyển nhượng đất ở trên địa bàn tỉnh từ đầu năm 2026 đến nay không có nhiều biến động.

c) Về vai trò điều tiết của Nhà nước: Hệ số K được xây dựng phân theo khu vực, vị trí, loại đất; có tính đến 03 hệ số thành phần gồm: biến động thị trường,

quy hoạch, yếu tố khác theo khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, bảo đảm phát huy vai trò là công cụ điều tiết, góp phần bình ổn giá đất, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

d) Về cập nhật biến động: Dự thảo đã rà soát, cập nhật các khu vực, tuyến đường mới hình thành, khu vực có dự án đầu tư hạ tầng, công nghiệp và đô thị làm thay đổi giá trị đất để điều chỉnh hệ số K cho phù hợp, khắc phục tình trạng giá đất tại một số vị trí chưa phản ánh đúng giá trị thực tế.

đ) Hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường (K_{tt}) phù hợp với mức tối đa và tối thiểu theo Nghị quyết của HĐND tỉnh ($0.8 \leq K_{tt} \leq 3.0$).

IV. VIỆC ÁP DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT VÀ MỨC ĐỀ XUẤT DỰ THẢO HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Việc áp dụng phương pháp xác định hệ số điều chỉnh

Căn cứ khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024; khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường tại 69 xã, phường, việc áp dụng phương pháp xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 như sau:

1.1. Đối với đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn

Áp dụng phương pháp so sánh quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để xác định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường K_{tt} . Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch K_{qh} và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác K_{kh} xác định theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

1.2. Đối với các loại đất còn lại

1.2.1. Đất nông nghiệp

Áp dụng phương pháp thu nhập quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để xác định giá đất thị trường làm cơ sở tính hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường K_{tt} .

1.2.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn; Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất hệ thống tải điện: cột điện, đường dây tải điện, trạm biến áp và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm: đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng...) không có giao dịch thị trường, không đủ điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Do vậy, hệ số điều chỉnh giá đất các loại đất này xin ý kiến các chuyên gia.

2. Đề xuất hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_{tt})

2.1. Đối với đất nông nghiệp

Trên cơ sở kết quả giá đất điều tra, đề xuất của UBND các xã, phường và tình hình thực tế về việc vận hành giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất năm 2026, thống nhất đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường năm 2026 của các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp là bằng 1 ($K_{tt} = 1$), gồm các loại đất sau:

- Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác): $K_{tt}=1$
- Đất trồng cây lâu năm (kể cả đất trồng cây cao su): $K_{tt}=1$
- Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng: $K_{tt}=1$
- Đất nuôi trồng thủy sản: $K_{tt}=1$
- Đất làm muối: $K_{tt}=1$
- Đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác: $K_{tt}=1$.

2.2. Đối với đất phi nông nghiệp

2.2.1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn:

a. Đất ở tại đô thị

Trên cơ sở kết quả giá đất điều tra, đề xuất của UBND các xã, phường và tình hình thực tế về việc vận hành giá đất ở tại đô thị theo Bảng giá đất năm 2026, thống nhất đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

- Quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường năm 2026 là bằng 1 ($K_{tt}=1$) đối với 1.095 đường, đoạn đường;
- Quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường năm 2026 là lớn hơn 1 ($K_{tt}>1$) đối với 516 đường, đoạn đường tại các phường, cụ thể như sau:
 - + Tăng dưới 1,10 lần đối với 23 đường, đoạn đường;
 - + Tăng từ 1,10 lần - < 1,50 lần đối với 486 đường, đoạn đường;
 - + Tăng từ 1,50 lần - < 2,00 lần đối với 7 đường, đoạn đường;

(Chi tiết tại Bảng 01 kèm theo)

b. Đất ở tại nông thôn

Trên cơ sở kết quả giá đất điều tra, đề xuất của UBND các xã và tình hình thực tế về việc vận hành giá đất ở tại nông thôn theo Bảng giá đất năm 2026, thống nhất đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất ở tại nông thôn, cụ thể như sau:

- Quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường năm 2026 là bằng 1

($K_{tt}=1$) đối với 4.833 đường, đoạn đường;

- Quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường năm 2026 là lớn hơn 1 ($K_{tt}>1$) đối với 730 đường, đoạn đường tại các xã, cụ thể như sau:

- + Tăng dưới 1,10 lần đối với 62 đường, đoạn đường;
- + Tăng từ 1,10 lần - < 1,50 lần đối với 613 đường, đoạn đường;
- + Tăng từ 1,50 lần - < 2,00 lần đối với 49 đường, đoạn đường;
- + Tăng từ 2,00 lần - < 2,50 lần đối với 4 đường, đoạn đường;
- + Tăng từ 2,50 lần đến 3 lần đối với 2 đường, đoạn đường;

(Chi tiết tại Bảng 02 kèm theo)

Biểu 2. Thống kê số lượng các tuyến đường, đoạn đường điều chỉnh giá đất

STT	Tên xã, phường	Đô thị/ nông thôn	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh tăng (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh giảm (tuyến đường, đoạn đường)	Tỷ lệ % điều chỉnh tăng
1	Phường Thành Sen	Đô thị	460	31		6,74
2	Phường Trần Phú	Đô thị	172	25		14,53
3	Phường Hà Huy Tập	Đô thị	155			
4	Phường Sông Trí	Đô thị	251	9		3,59
5	Phường Hải Ninh	Đô thị	97	97		100,00
6	Phường Hoàn Sơn	Đô thị	112	112		100,00
7	Phường Vũng Áng	Đô thị	90	87		96,67
8	Phường Bắc Hồng Lĩnh	Đô thị	126	12		9,52
9	Phường Nam Hồng Lĩnh	Đô thị	148	143		96,62
10	Xã Thạch Lạc	Nông thôn	64	10		15,63
11	Xã Đồng Tiến	Nông thôn	73			
12	Xã Thạch Khê	Nông thôn	55	5		9,09
13	Xã Cẩm Bình	Nông thôn	352	3		0,85
14	Xã Kỳ Xuân	Nông thôn	67			
15	Xã Kỳ Anh	Nông thôn	117	40		34,19
16	Xã Kỳ Hoa	Nông thôn	80			
17	Xã Kỳ Văn	Nông thôn	71	1		1,41
18	Xã Kỳ Khang	Nông thôn	85	4		4,71
19	Xã Kỳ Lạc	Nông thôn	66			
20	Xã Kỳ Thượng	Nông thôn	41			
21	Xã Cẩm Xuyên	Nông thôn	222	1		0,45
22	Xã Thiên Cầm	Nông thôn	101			
23	Xã Cẩm Duệ	Nông thôn	43	18		41,86

STT	Tên xã, phường	Đô thị/ nông thôn	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh tăng (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh giảm (tuyến đường, đoạn đường)	Tỷ lệ % điều chỉnh tăng
24	Xã Cẩm Hưng	Nông thôn	71			
25	Xã Cẩm Lạc	Nông thôn	62			
26	Xã Cẩm Trung	Nông thôn	56			
27	Xã Yên Hòa	Nông thôn	51	3		5,88
28	Xã Thạch Hà	Nông thôn	156	4		2,56
29	Xã Toàn Lưu	Nông thôn	62	7		11,29
30	Xã Việt Xuyên	Nông thôn	72			
31	Xã Đông Kinh	Nông thôn	71	70		98,59
32	Xã Thạch Xuân	Nông thôn	95	10		10,53
33	Xã Lộc Hà	Nông thôn	119	35		29,41
34	Xã Hồng Lộc	Nông thôn	23			
35	Xã Mai Phụ	Nông thôn	121	121		100,00
36	Xã Can Lộc	Nông thôn	98	9		9,18
37	Xã Tùng Lộc	Nông thôn	29			
38	Xã Gia Hanh	Nông thôn	83	16		19,28
39	Xã Trường Lưu	Nông thôn	61	2		3,28
40	Xã Xuân Lộc	Nông thôn	64	2		3,13
41	Xã Đồng Lộc	Nông thôn	71	6		8,45
42	Xã Tiên Điền	Nông thôn	253	10		3,95
43	Xã Nghi Xuân	Nông thôn	227			
44	Xã Cổ Đạm	Nông thôn	96	1		1,04
45	Xã Đan Hải	Nông thôn	98			
46	Xã Đức Thọ	Nông thôn	202	10		4,95
47	Xã Đức Đồng	Nông thôn	68	5		7,35
48	Xã Đức Quang	Nông thôn	123	13		10,57
49	Xã Đức Thịnh	Nông thôn	110	10		9,09
50	Xã Đức Minh	Nông thôn	102	13		12,75
51	Xã Hương Sơn	Nông thôn	392	63		16,07
52	Xã Sơn Tây	Nông thôn	69			
53	Xã Tứ Mỹ	Nông thôn	126	17		13,49
54	Xã Sơn Giang	Nông thôn	82	54		65,85
55	Xã Sơn Tiến	Nông thôn	76	2		2,63
56	Xã Sơn Hồng	Nông thôn	31	17		54,84
57	Xã Kim Hoa	Nông thôn	71	10		14,08
58	Xã Sơn Kim 1	Nông thôn	44			
59	Xã Sơn Kim 2	Nông thôn	32	32		100,00
60	Xã Vũ Quang	Nông thôn	84	25		29,76
61	Xã Mai Hoa	Nông thôn	44	14		31,82

STT	Tên xã, phường	Đô thị/ nông thôn	Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh tăng (tuyến đường, đoạn đường)	Điều chỉnh giảm (tuyến đường, đoạn đường)	Tỷ lệ % điều chỉnh tăng
62	Xã Thượng Đức	Nông thôn	38	6		15,79
63	Xã Hương Khê	Nông thôn	137	11		8,03
64	Xã Hương Phố	Nông thôn	35			
65	Xã Hương Đô	Nông thôn	47	12		25,53
66	Xã Hà Linh	Nông thôn	31	1		3,23
67	Xã Hương Bình	Nông thôn	49			
68	Xã Phúc Trạch	Nông thôn	54	19		35,19
69	Xã Hương Xuân	Nông thôn	40	18		45,00
	Tổng số		7174	1246		17,37

2.2.2. Đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (tại đô thị và tại nông thôn):

Theo kết quả điều tra, không có thông tin giao dịch chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường; các thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất, từng loại hình kinh doanh không thể xác định để áp dụng các phương pháp: thu nhập, thặng dư để xác định giá đất. Xét thấy, các loại đất này trên thực tế đang được tính theo tỷ lệ phần trăm (%) so với đất ở; các khu vực có biến động thị trường về giá đất ở sẽ có tác động về tăng giá đất thương mại dịch vụ và sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí. Vì vậy, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường (K_{tt}) của hai loại đất này bằng (=) với K_{tt} đối với đất ở cùng vị trí.

(Chi tiết tại Bảng 01, 02 kèm theo)

2.2.3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Theo kết quả điều tra, không có thông tin giao dịch chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường; các thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất, từng loại hình kinh doanh không thể xác định để áp dụng các phương pháp: thu nhập, thặng dư để xác định giá đất. Xét thấy, từ tháng 01/2026 đến nay, tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng và các doanh nghiệp đầu tư sản xuất trong các khu, cụm công nghiệp bị ảnh hưởng do các cuộc xung đột địa chính trị và chiến tranh thương mại (giá nhiên liệu biến động mạnh làm tăng chi phí vận hành; các mặt hàng sắt thép, nhôm, nhựa và hóa chất gốc dầu tăng giá; xung đột khiến các tuyến hàng hải qua eo biển Hormuz hay biển Đỏ trở nên nguy hiểm, buộc tàu thuyền phải đi đường vòng; sự chậm trễ trong giao hàng gây ra hiện tượng thiếu hụt linh kiện; sự bất

ổn khiến các đồng tiền mạnh như USD biến động, gây rủi ro lớn cho các doanh nghiệp xuất nhập khẩu). Do vậy, để đảm bảo tính ổn định cho các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng cũng như doanh nghiệp sản xuất trong các khu cụm công nghiệp, nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh cho doanh nghiệp, đồng thời đạt được mục tiêu thu hút đầu tư, phát huy nguồn lực đất đai với vai trò là tư liệu sản xuất, không đặt nặng việc thu tiền thuê đất đối với doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong các khu, cụm công nghiệp, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường là bằng 1 ($K_{tt}=1$).

2.2.4. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

Theo kết quả điều tra, không có thông tin giao dịch chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường; các thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất, từng loại hình kinh doanh không thể xác định để áp dụng các phương pháp: thu nhập, thặng dư để xác định giá đất. Căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát khả năng sinh lợi tại các khu vực không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ xây dựng Bảng giá đất năm 2026, để đảm bảo tính ổn định đối với các dự án khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh (hiện chủ yếu cung ứng đá xây dựng, đất san lấp, đất làm vật liệu xây dựng thông thường), phục vụ các công trình hạ tầng giao thông, đô thị, công nghiệp trên địa bàn tỉnh, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường là bằng 1 ($K_{tt}=1$).

2.2.5. Giá đất hệ thống tải điện như: cột điện, đường dây tải điện, trạm biến áp

Theo kết quả điều tra, không có thông tin giao dịch chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường; các thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất, từng loại hình kinh doanh không thể xác định để áp dụng các phương pháp: thu nhập, thặng dư để xác định giá đất. Căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát khả năng sinh lợi tại các khu vực không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ xây dựng Bảng giá đất năm 2026, để đảm bảo tính ổn định trong việc cung ứng điện, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế-xã hội, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất là ($K=1$) so mức giá đất được quy định tại Bảng giá đất năm 2026.

2.2.6. Đối với giá đất các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm: đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng): Các loại đất này không có giao dịch trên thị trường, đồng thời không có cơ sở để xác định bằng phương pháp thặng dư hay thu nhập; xét thấy,

các yếu tố thị trường tác động đến giá các loại đất này từ khi ban hành Bảng giá đất đến nay không rõ ràng, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo thị trường là bằng 1 ($K_{tt}=1$).

- Thông tin tham khảo hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường của một số tỉnh, thành phố đã ban hành:

STT	Tỉnh, thành phố	Quyết định số	Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường	Ghi chú
1	Điện Biên	QĐ số 21/2026/QĐ-UBND ngày 30/03/2026	$K=1,0$	
2	Sơn La	QĐ số 20/2026/QĐ-UBND ngày 08/05/2026	$K=1,0$	
3	Đồng Nai	QĐ số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026	$K=1,0$ đến 1,45	
4	Hà Nội	QĐ số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026	$K=1,0$	
5	Lâm Đồng	QĐ số 22/2026/QĐ-UBND ngày 06/5/2026	$K=1,0$	
6	Bắc Ninh	Ngày 17/01/2026	$K=1,0$	
7	Cao Bằng	Ngày 02/4/2026	$K=1,0$	
8	Thái Nguyên	Đang dự thảo	$K=1,0$ đến 3,0	
9	Nghệ An	Đang dự thảo	$K=1,0$	

3. Đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{qh})

Theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất.

Về cách xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch, đây là giá trị tăng thêm so với giá đất, do giá trị thặng dư của công trình trên đất mang lại, vì vậy, về cách tính, đề xuất công thức tính như sau:

- Đối với dự án đã được xác định giá đất cụ thể mà trong đó đã tính riêng giá trị thặng dư đối với đất và giá trị thặng dư đối với công trình trên đất (nhà) thì áp dụng công thức tính như sau:

Hệ số $K_{qh} = (\text{giá trị thặng dư đất} + \text{giá trị thặng dư nhà}) / \text{giá trị thặng dư đất}$

- Đối với dự án đã được xác định giá đất cụ thể mà trong đó không tính riêng giá trị thặng dư đối với đất và giá trị thặng dư đối với công trình trên đất (nhà) thì áp dụng công thức tính như sau:

Hệ số $K_{qh} = \text{Giá đất cụ thể} / (\text{Giá trong bảng giá} \times K_{tt} \times K_{kh})$.

Căn cứ chứng thư định giá đất của một số dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

(1) Dự án Khu nhà ở phía Tây trường THCS Lê Văn Thiêm, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, trong đó: số tầng cao là 3 tầng + tum; diện tích đất ở là 17.146,0 m²; tổng diện tích sàn xây dựng nhà thô là 29.693,4 m²; hệ số sử dụng đất là 1,73 lần; giá trị thặng dư đối với đất ở là 299.984.910.276 đồng; doanh thu bán nhà xây thô là 150.849.438.687 đồng; chi phí phát triển nhà xây thô là 150.849.438.687 đồng; giá trị thặng dư đối với nhà xây thô là 0 đồng.

Hệ số $K_{qh} = (\text{giá trị thặng dư đất} + \text{giá trị thặng dư nhà}) / \text{giá trị thặng dư đất} = (299.984.910.276 + 0) / 299.984.910.276 = 1$.

(2) Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị quỹ đất hoàn trả cho dự án Tháo dỡ, xây dựng mới đường dây 110kV và 220kV đi chung phục vụ giải phóng mặt bằng, phát triển quỹ đất phía Tây thành phố Hà Tĩnh, trong đó: hệ số sử dụng đất là 2,66 lần (tính riêng đối với phần diện tích đất ở có nhà xây thô); diện tích đất ở là 22.756,7 m² (trong đó, diện tích có nhà xây thô là 5.655,7 m²) giá trị thặng dư đối với đất ở là 539.861.271.926 đồng; doanh thu bán nhà xây thô là 93.162.854.168 đồng; chi phí phát triển nhà xây thô là 93.639.413.387 đồng; giá trị thặng dư đối với nhà xây thô là -476.559.219 đồng (âm 476.559.219 đồng).

Hệ số $K_{qh} = (\text{giá trị thặng dư đất} + \text{giá trị thặng dư nhà}) / \text{giá trị thặng dư đất} = (539.861.271.926 - 476.559.219) / 539.861.271.926 = 0,99912$.

(3) Dự án Khu nhà ở, thương mại dịch vụ thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (tính giá đất đối với phần diện tích điều chỉnh quy hoạch xây dựng) trong đó: số tầng cao là 3 - 5 tầng; diện tích đất ở là 5.095 m²; hệ số sử dụng đất là 2,4 lần (tính riêng trên phần diện tích 11 lô đất giáp đường Yên trung, có nhà xây thô; 3.592,7 m² sàn/1.495,3 m² đất); giá trị thặng dư đối với đất ở là 79.600.776.577 đồng; doanh thu bán nhà xây thô là 13.538.523.785 đồng; chi phí phát triển nhà xây thô là 13.538.523.785 đồng; giá trị thặng dư đối với nhà xây thô là 0 đồng.

Hệ số $K_{qh} = (\text{giá trị thặng dư đất} + \text{giá trị thặng dư nhà}) / \text{giá trị thặng dư đất} = (79.600.776.577 + 0) / 79.600.776.577 = 1$.

(4) Dự án xây dựng khu đô thị Hàm Nghi, trong đó số tầng cao là 25 – 35 tầng; diện tích khu đất 19.496,0 m²; hệ số sử dụng đất là 5 - 6 lần; loại đất: đất ở đô thị; giá đất trong bảng giá đất là 4.179.311 đồng/m²; giá đất cụ thể là 4.510.000 đồng/m² (chứng thư định giá đất không tách riêng giá trị thặng dư tính trên đất và giá trị thặng dư tính trên nhà).

Hệ số $K_{qh} = \text{Giá đất cụ thể} / (\text{Giá trong bảng giá} \times K_{tt} \times K_{kh})$

Thời điểm định giá là năm 2017, khi đó, hệ số $K=1$ (chính là hệ số K_{tt}). Về hệ số K theo yếu tố khác, xét thấy, thời điểm định giá, khu đất nằm ở vị trí

không có lợi thế hay hạn chế mang tính cá biệt (chính bản thân dự án này có thể mang lại lợi thế cá biệt cho các thửa đất khác trong khu vực), do vậy, $K_{kh} = 1$.

Từ công thức trên, ta có: $K_{qh} = 4.510.000 \text{ đ} / 4.179.311 \text{ đ} = 1,08$ (lần).

(5). Dự án Trung tâm dịch vụ bảo hành, sửa chữa và cung cấp xe ô tô chính hãng tại thành phố Hà Tĩnh; loại đất: đất thương mại dịch vụ, trong đó: số tầng cao là 2 - 5 tầng; diện tích khu đất là 5.360 m^2 ; tổng diện tích sàn xây dựng nhà là $17.376,0 \text{ m}^2$; hệ số sử dụng đất là 3,24 lần; giá đất trong bảng giá đất là $13.650.846 \text{ đồng/m}^2$; giá đất cụ thể là $20.680.000 \text{ đồng/m}^2$.

Hệ số $K_{qh} = \text{Giá đất} / (\text{Giá trong bảng giá} \times K_{tt} \times K_{kh})$

Thời điểm định giá là năm 2018, khi đó, hệ số $K=1$ (chính là hệ số K_{tt}). Về hệ số K theo yếu tố khác, xét thấy, khu đất nằm ở khu vực trung tâm thành phố, tiếp giáp các công trình công cộng có tác động thuận lợi đến giá trị khu đất. Theo Dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác tại mục 4 sau đây, hệ số $K_{kh} = 1,1$.

Từ công thức trên, ta có $K_{qh} = 20.680.000 \text{ đ} / (13.650.846 \text{ đ} \times 1,1) = 1,38$ (lần).

Qua kết quả tính toán hệ số điều chỉnh theo quy hoạch dựa trên chứng thư định giá đất của 5 dự án nêu trên, có thể thấy rằng, giá trị thặng dư tính riêng trên công trình xây dựng trên đất tại địa bàn tỉnh Hà Tĩnh là khá thấp. Cụ thể, có 3 dự án (có hệ số sử dụng đất từ 1,73 lần - 2,66 lần; bình quân là 2,26 lần) có giá trị thặng dư tính riêng trên công trình xây dựng là bằng không, theo đó, có hệ số $K_{qh} = 1$; Có 1 dự án nhà chung cư cao tầng có hệ số sử dụng đất là 5,5, tuy nhiên, có hệ số $K_{qh} = 1,08$. Riêng 01 dự án thương mại dịch vụ, có hệ số sử dụng đất là 3,24 lần, hệ số $K_{qh} = 1,38$, tuy nhiên, trường hợp này đang tính với giả định hệ số $K_{tt} = 1$; trong thực tế, K_{tt} tại thời điểm đó có thể lớn hơn 1, điều đó, dẫn đến K_{qh} của dự án này có thể nhỏ hơn kết quả đã tính là 1,38. Điều này cũng phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh ta thời gian qua là các nhà đầu tư dự án nhà ở thường có xu hướng xin được phân lô bán nền thay vì đầu tư xây dựng nhà ở để bán; còn đối với dự án thương mại dịch vụ, nhà đầu tư có xu hướng xin xây thấp tầng hơn so với số tầng cao tối thiểu phải xây dựng theo quy hoạch phân khu. Điều này có nguyên nhân từ việc giá bán nhà ở xây thô và nhà ở chung cư tại tỉnh ta vẫn còn khá thấp, theo đó, biên lợi nhuận đối với các dự án này không cao. Đối với dự án trung tâm thương mại cao tầng, nhu cầu thuê mặt bằng tại các dự án không nhiều, về nguyên nhân, do giá cho thuê mặt bằng nhà ở đơn lẻ của hộ gia đình khá thấp, bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng để làm văn phòng hoặc để kinh doanh tại địa bàn tỉnh ta thường có quy mô nhỏ nên doanh nghiệp đa số lựa chọn thuê mặt bằng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

-Thông tin tham khảo các tỉnh đã ban hành hệ số điều chỉnh theo quy hoạch K_{qh} :

STT	Hệ số sử dụng đất (theo quy hoạch)	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch
Đồng Nai		
1	Dưới 4 lần	1,00
2	Từ 4 đến dưới 8 lần	1,05
3	Từ 8 lần đến dưới 12,8 lần	1,10
4	Từ 12,8 lần	1,15
Hà Nội		
1	Dưới 4 lần	1,20
2	Từ 4 đến dưới 6 lần	1,25
3	Từ 6 đến dưới 8 lần	1,30
4	Từ 8 đến dưới 10 lần	1,35
5	Từ 10 đến dưới 12 lần	1,40
6	Từ 12 lần	1,45
Lâm Đồng		
1	$\leq 1,50$	1,00
2	Từ trên 1,50 đến 3,00	1,20
3	Từ trên 3,00 đến 5,00	1,25
4	Từ trên 5,00 đến 7,00	1,30
5	$>7,00$	1,35
Đắk Lắk		
1	≤ 2 lần	1,00
2	> 2 đến 3,5 lần	1,05
3	$> 3,5$ lần	1,1
Thái Nguyên		
1	≤ 2 lần	1,00
2	Từ trên 1,50 đến dưới 4,00	1,1
3	Từ trên 4,00 đến dưới 6,00	1,2
4	Từ trên 6,00 đến dưới 8,00	1,3
5	Từ 8,00 trở lên	1,4
Nghệ An (dự thị)		
1	Dưới 2 lần	1,00
2	Từ 2 lần đến dưới 3 lần	1,05
3	Từ 3 lần đến dưới 4 lần	1,10
4	Từ 4 lần đến dưới 5 lần	1,15
5	Từ 5 lần đến dưới 6 lần	1,20
6	Từ 6 lần đến dưới 7 lần	1,25

STT	Hệ số sử dụng đất (theo quy hoạch)	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch
7	Từ 7 lần đến dưới 8 lần	1,30
8	Từ 8 lần đến dưới 9 lần	1,35
9	Từ 9 lần trở lên	1,40

Qua bảng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch của một số địa phương khác đã ban hành thấy rằng: Về mức hệ số sử dụng đất cao nhất, tương ứng với mức hệ số điều chỉnh theo quy hoạch cao nhất, các tỉnh, thành phố có điều kiện phát triển kinh tế, xã hội càng cao thì có mức hệ số sử dụng đất càng cao (Hà Nội, Đồng Nai) và ngược lại (Đắk Lắk). Về giá trị hệ số K_{qh} , các địa phương có giá nhà ở chung cư cao thì có xu hướng hệ số K_{qh} càng cao (Hà Nội, Lâm Đồng) và ngược lại (Đắk Lắk, Đồng Nai). Điều này cũng hợp lý vì địa phương có giá nhà ở chung cư cao tầng càng cao thì thặng dư tính riêng đối với công trình nhà càng cao và ngược lại, theo đó, hệ số K_{qh} cũng sẽ càng cao và ngược lại.

Đối với Hà Tĩnh, về mức hệ số sử dụng đất cao nhất, tương ứng với mức hệ số điều chỉnh theo quy hoạch cao nhất, khảo sát các công trình nhà ở và thương mại dịch vụ cao tầng đã xây dựng trên địa bàn phường Thành Sen và các xã phường nguyên là các phường và các thị trấn cũ thấy rằng, phần lớn các công trình có hệ số sử dụng đất nhỏ hơn 6 lần, điều này cho thấy, biên lợi nhuận của dự án đạt cao nhất ở mức tương ứng hệ số sử dụng đất khoảng 6 lần. Về hệ số điều chỉnh K_{qh} tương ứng với mức hệ số sử dụng đất cao nhất; theo kết quả điều tra nêu trên, lấy bằng bình quân của hệ số K_{qh} của 2 dự án có công trình cao tầng là dự án Dự án xây dựng khu đô thị Hàm Nghi ($K_{qh} = 1,08$ lần) và Dự án Trung tâm dịch vụ bảo hành, sửa chữa và cung cấp xe ô tô chính hãng tại thành phố Hà Tĩnh ($K_{qh} = 1,38$ lần).

$$K_{qh} = (1,08 + 1,38)/2 = 1,23.$$

Làm tròn là $K_{qh} = 1,20$

Về hệ số sử dụng đất ở mức thấp nhất, tương ứng với hệ số sử dụng đất thấp nhất ($K_{qh} = 1$), căn cứ kết quả điều tra đối với 3 dự án nhà ở thấp tầng ở trên, đề xuất mức hệ số sử dụng đất là nhỏ hơn 3.

Đối chiếu với hệ số K_{qh} của các tỉnh đã ban hành, các mức đề xuất nêu trên của Hà Tĩnh là phù hợp.

Từ các nội dung trên, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch như sau:

Phương án 1:

- Hệ số sử dụng đất của Dự án dưới 3 lần: $K_{qh} = 1,0$.

- Hệ số sử dụng đất của Dự án từ 3 đến 6 lần: $K_{qh} = 1,01$ đến $1,19$ lần.

Hệ số sử dụng đất nằm trong khoảng từ trên 3 lần đến dưới 6 lần được tính theo phương pháp nội suy tuyến tính. Công thức tính như sau:

$$K_{qh} = 1,01 + (m-3) \times 0,06$$

Trong đó: m là hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất của Dự án trên 6 lần $K_{qh} = 1,20$.

(Phương án 1 có ưu điểm là khi áp dụng các trường hợp có hệ số sử dụng đất biến động từ 3 đến 6 lần sẽ không bị chênh lệch lớn khi chuyển tiếp giữa các dự án có hệ số sử dụng đất khác nhau, do K_{qh} được tính nội suy tuyến tính. Về hạn chế là khi áp dụng phải tính theo công thức nội suy tuyến tính).

Phương án 2:

Hệ số sử dụng đất	K_{qh}
Dưới 3 lần	1,00
Từ 3 lần đến dưới 4 lần	1,05
Từ 4 lần đến dưới 5 lần	1,10
Từ 5 lần đến dưới 6 lần	1,15
Từ 6 lần trở lên	1,20

(Phương án 2 có ưu điểm là các mức hệ số điều chỉnh được quy định cụ thể nên dễ áp dụng. Về hạn chế là khi áp dụng các trường hợp có hệ số sử dụng đất biến động từ 3 đến 6 lần sẽ có tình trạng bị chênh lệch khá lớn khi chuyển tiếp giữa các dự án có hệ số sử dụng đất gần bằng nhau nhưng lại nằm ở 2 mức khác nhau).

- Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch theo bảng trên chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư kinh doanh đất ở, nhà ở và dự án đất thương mại, dịch vụ.

- Các loại đất còn lại và các đối tượng sử dụng đất còn lại áp dụng $K_{qh} = 1$.

4. Đề xuất hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác (K_{kh})

Trên cơ sở kết quả giá đất điều tra, kết quả xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn toàn tỉnh trong thời gian mấy năm vừa qua, đề xuất của UBND các xã, phường và tình hình thực tế tại các địa phương. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Đối với các thửa đất ở bị ảnh hưởng một trong các yếu tố sau: tiếp giáp hoặc đối diện với một phần hoặc cả thửa đất là đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất trại giam, trại cai nghiện ma túy, trại phục hồi nhân phẩm, trường giáo dưỡng; đất bãi rác, khu xử lý chất thải; thửa đất bị đường đâm (ở phía đối diện) một phần hoặc cả thửa đất thì hệ số điều chỉnh giá đất là $K_{kh} = 0,9$.

- Đối với các thửa đất đất thương mại, dịch vụ bị ảnh hưởng một trong các yếu tố sau: tiếp giáp hoặc đối diện với một phần hoặc cả thửa đất là đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bãi rác, khu xử lý chất thải thì hệ số điều chỉnh giá đất là $K_{kh} = 0,9$.

- Đối với các thửa đất ở, đất thương mại, dịch vụ bị ảnh hưởng một trong các yếu tố sau: tiếp giáp hoặc đối diện một phần hoặc cả thửa đất các khu trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, thể thao, cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí, khu danh thắng (không bao gồm

đền, chùa, miếu, mạo) thì hệ số điều chỉnh giá đất là $K_{kh} = 1,1$.

Đối với các thửa đất đồng thời tiếp giáp hoặc đối diện với nhiều công trình với các yếu tố tác động khác nhau thì được áp dụng đồng thời nhiều hệ số điều chỉnh.

Không áp dụng hệ số điều chỉnh (K_{kh} khác 1) này trong trường hợp toàn bộ tuyến đường hoặc đoạn đường theo bảng giá đất đã tiếp giáp với các công trình nêu trên (do trong trường hợp này, yếu tố ảnh hưởng đã được xem xét, xác định trong khi xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường).

- Đối với các trường hợp khác: $K_{kh} = 1$.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 bảo đảm nguyên tắc tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024: “Giá đất phải hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”. Tác động cụ thể như sau:

1. Về kinh tế - xã hội

Đối với đất ở: Giá đất do Nhà nước quy định tiệm cận giá thị trường trong điều kiện bình thường, điều này làm hạn chế chênh lệch “hai giá”, góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản; hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường lớn hơn hoặc bằng một (≥ 1) sẽ góp phần làm tăng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế phí liên quan, bổ sung nguồn lực cho đầu tư phát triển.

Đối với nhóm đất nông nghiệp; đất sản xuất kinh doanh trong khu cụm công nghiệp; khoảng 80% đất thương mại dịch vụ; 80% đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; các loại đất phi nông nghiệp còn lại có hệ số biến động thị trường $K_{tt} = 1$; việc này đáp ứng được yêu cầu ổn định chi phí sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp trong bối cảnh các chi phí liên quan tăng cao, thị trường xuất khẩu bị tác động bởi các cuộc xung đột quốc tế.

2. Về môi trường đầu tư

- Việc ban hành đầy đủ các hệ số điều chỉnh giá đất sẽ đảm bảo điều kiện áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án đầu tư. Việc này sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn, ách tắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính các dự án.

- Với phần lớn hệ số điều chỉnh giá đất tổng hợp bằng 1 ($K=1$), sẽ góp phần ổn định môi trường đầu tư của tỉnh, nhất là đối với các dự án đầu tư hạ tầng khu, cụm công nghiệp, điều này vẫn sẽ giữ được sức hấp dẫn đối với môi trường đầu tư của tỉnh như những năm qua.

3. Về việc thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Với khoảng 20% tuyến đường, đoạn đường có tăng giá đất ở theo hệ số biến động thị trường, điều này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đặc biệt là khi nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất, tuy nhiên, mức tăng không nhiều (bình quân khoảng 15%) nên tác động sẽ không lớn.

Trên đây là báo cáo kết quả điều tra, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

GIÁM ĐỐC

Hồ Nhật Lệ